

はしがき

* 「契約書」のはなし *

昔々の話をすれば、契約書といえば、「縛られる」とか「拘束される」ということから、どちらかというと思み嫌われる存在であったものが、価値観の多様化、社会の複雑化、国際化などの世の中の変遷から、「まずは契約書を結ぶ」と変わってきました。

契約書というと、法律用語や難しい言い回しなどのイメージを持つ方がいますが、お互いに何を約束するのか、ということが基本です。敢えて難しい言葉を使う必要はありません。難しい言葉でわかりにくくするよりは、平易な言葉でお互いに理解できるほうがよいです。特に、法律用語を用いる場合には、その意味を十分理解していないと、自ら意図した内容と異なる契約となるおそれがあります。

契約書の内容についても、最低限の内容を決めて、残りは法律に委ねるという方式もあれば、想定される問題をすべて網羅して、電話帳なみの契約書にするという方式もあります。どちらかという、従来は、前者のほうが多く用いられてきました。ところが、最近では、欧米の影響もあって、後者が増えつつあります。後者の方式はページ数の関係で本書では扱えませんので掲載しませんが、個々の書式の条項の中から、その一助となる内容をつかむことができますので、適宜参考にしてください。

* 4訂補訂版の刊行にあたって *

4訂版刊行後、契約書式に直接または間接に関連する主な法改正は、以下のとおりです。

1 民法改正

成人年齢の引下げ／相隣関係の改正／共有制度の見直し／所有者不明土地管理制度などの創設／相続制度の見直し／嫡出推定制度の見直し

2 不動産登記法改正

形骸化した不動産登記の抹消手続きの簡略化／相続登記の義務化

3 相続土地国庫帰属法の施行

4 消費者契約法改正

契約の取消事由を追加／免責の範囲が不明確な条項が無効／解約料の説明／契約に関する情報提供などの努力義務が新たに明文化

5 消費者裁判手続特例法改正

消費者団体訴訟制度の改善など

6 特定商取引法改正

契約書面等の電子化

7 プロバイダ責任制限法改正

手続きの簡略化／ログイン時情報の開示請求を明文化

8 会社法改正

株主総会資料の電子提供制度／社外取締役の設置義務付け／株式交付制度の新設／取締役会による報酬の決定方針の策定の義務化／株主提案権の濫用的な行使を制限するための措置

9 金融商品取引法改正

四半期報告書の廃止等

10 金融商品取引法に関する「企業内容等の開示に関する内閣府令」

11 景品表示法改正

確約手続・直罰の導入等による事業者への取組促進等

12 景品表示法に関する内閣府告示

いわゆる「ステルスマーケティング」を新たに不当表示として指定

13 著作権法改正

侵害コンテンツのダウンロード違法化／著作権侵害訴訟における証拠収集手続の強化／アクセスコントロールに関する保護の強化

14 意匠法改正

複数意匠の一括出願制度の導入と物品区分の扱いの見直し／手続救済規定の拡充／新規性喪失の例外規定の要件緩和

15 特許法改正

新型コロナウイルスの感染拡大に対応したデジタル化等の手続の整備／デジタル化等の進展に伴う企業行動の変化に対応した権利保護の見直し／訴訟手続や料金体系の見直し等の知的財産制度の基盤の強化

16 商標法改正

登録可能な商標の拡充等

17 不正競争防止法改正

ブランド・デザインの保護強化等

18 個人情報保護法改正

利用停止・消去請求権／第三者への提供禁止請求権の要件緩和／個人データの第三者提供記録の開示請求権／個人情報漏洩時の報告義務／不適正な個人情報の利用の禁止／「仮名加工情報」について、事業者の義務を緩和／「個人関連情報」に関する規制の強化／地方公共団体等の個人情報保護制度について全国的に共通ルール

19 公益通報者保護法改正

内部通報に適切に対応するために必要な体制の整備義務（窓口の設置など）／内部調査に従事する者の情報の守秘義務／行政機関への通報の要件緩和／保護される通報者の範囲を拡大／保護される通報の範囲を拡大／保護の内容を拡大

20 宅建業法改正

押印義務の廃止／書面交付の電子化

21 電気通信事業法改正

届出制の対象の拡大／特定利用者情報の取扱いに関する義務の新設／
Cookie規制の新設

22 道路交通法改正

自動運転レベル4の解禁

23 電子帳簿保存法改正

電子取引データの保存

24 消費税法改正

インボイス制度の導入

25 民事訴訟法改正

口頭弁論のオンライン実施

これらすべてが、ただちに、すべての書式改訂にはつながりませんが、今回の補訂にあたり、最低限必要な範囲での加筆修正を行いました。法改正はもとより、社会情勢の変化は、その都度、契約条項の改訂が必要となります。例えば、インボイス制度の導入により、契約書、請求書、領収書などに新たに記載すべき事項が増えました。

現在の契約書の潮流は、大雑把に言うと、「抽象的文言から具体的内容へ」です。将来、問題が生じた場合に、条項の解釈に疑義の出る「抽象的文言」は極力減らし、「具体的内容」を結ぶ方向です。従いまして、本書式を参考に「何を約束したいのか」を具体的に定めるように心がけてください。

令和6年3月

編者

総目次

第1章 不動産に関する契約

1	土地の売買契約	30
2	土地の賃貸借契約	84
3	建物の賃貸借契約	158
4	不動産の使用貸借契約	256
5	不動産の贈与契約	262
6	土地建物の売買契約	274
7	近隣に関する契約	352

第2章 動産に関する契約

1	動産の売買契約	366
2	動産の賃貸借契約	386
3	動産の使用貸借契約	410
4	動産の贈与契約	416

第3章 債権・有価証券に関する契約

1	債権譲渡契約	424
2	株式譲渡契約	456

第4章 金銭消費貸借と担保契約

1	金銭消費貸借契約	478
2	抵当権・根抵当権契約	528
3	動産譲渡担保契約	572
4	仮担保設定契約	582

第5章 労働契約

1	労働契約	588
---	------	-----

第6章 商取引・業務委託・経営委任契約

1	継続的売買契約	722
---	---------	-----

2	委任・委託契約	762
3	経営委任契約	810
4	請負契約	840
5	商取引開始から終了まで	908
6	企業提携に関する契約	932
7	電子商取引に関する契約	984
8	国際間の売買契約	1056

第7章 企業再編に関する契約

1	合併契約	1064
2	事業譲渡契約	1076
3	M&A関係契約	1104

第8章 知的財産権に関する契約

1	知的財産権に関する契約	1118
---	-------------	------

第9章 相続・親族に関する契約

1	相続に関する契約	1172
2	親族に関する契約	1188

第10章 後見・介護等に関する契約

1	成年後見に関する契約	1204
2	介護等に関する契約	1218

第11章 その他

1	近隣紛争に関する契約	1250
2	交通事故に関する契約	1254
3	信託に関する契約	1256
4	調査に関する契約	1268
5	投資に関する契約	1280
6	支配人の選任に関する契約	1296

個人情報の保護について	22
反社会的勢力排除条項について	23
独占禁止法について	26
インボイス制度について	27

第1章 不動産に関する契約

1 土地の売買契約 30

1-1-1	土地売買予約契約書	31
1-1-2	土地売買契約書（底地の売買）	33
1-1-3	土地売買契約書（一筆の土地の一部の売買）	35
1-1-4	土地共有持分売買契約書	37
1-1-5	土地売買契約書（更地の場合）	39
1-1-6	土地売買契約書（地方自治体が売主の場合）	42
1-1-7	通行地役権設定及び土地売買契約書	47
1-1-8	登記名義人以外との土地売買契約書（遺産分割後、相続登記前に相続人から土地を取得する場合）	49
1-1-9	分譲地の土地売買契約書（売主が将来の環境を保証した場合）	52
1-1-10	建物取壊更地売買契約書（既存建物を取り壊し、更地としての土地を売買する場合）	54
1-1-11	農地売買契約書（農地のまま売買する場合）	56
1-1-12	農地売買契約書（農地転用の場合）	59
1-1-13	山林立木売買契約書（山林ならびに立木を売買する場合）	62
1-1-14	道路予定地売買契約書（売却する土地の一部が道路予定地である場合）	65
1-1-15	抵当権付土地売買契約書（抵当権付のまま売買する場合）	67
1-1-16	買戻特約付土地売買契約書（買戻特約付で土地を売買する場合）	69

1-1-17	係争物件売買契約書（売主の所有権につき係争中の土地を 売買する場合）……………	71
1-1-18	不法占有地売買契約書（不法占有者がいる土地を売買する 場合）……………	73
1-1-19	仮差押土地売買契約書（仮差押え中の土地を売買する場合） ……………	75
1-1-20	割賦払い中の土地の売買契約書（割賦払い中の土地を売買 する場合）……………	77
1-1-21	国土法規制土地売買合意書（国土利用計画法によって売買 が規制されている土地を売買しようとする場合）……………	79
1-1-22	合意解除契約書……………	81

2 土地の賃貸借契約

84

1-2-1	普通借地権設定契約書……………	85
1-2-2	借地契約更新請求書……………	92
1-2-3	借地契約更新拒絶通知書（更新請求・使用継続に対する更 新拒絶通知）……………	94
1-2-4	定期借地権設定契約書……………	96
1-2-5	事業用定期借地権設定契約に関する覚書（借地借家法23 条1項）……………	103
1-2-6	事業用定期借地権設定契約に関する覚書（借地借家法23 条2項）……………	111
1-2-7	建物譲渡特約付借地権設定契約書……………	119
1-2-8	一時使用目的の借地権設定契約書……………	124
1-2-9	資材置場賃貸借契約書（借地借家法が適用されない不動産 賃借権）……………	127
1-2-10	自動車駐車用地賃貸借契約書（借地借家法が適用されない 不動産賃借権）……………	130
1-2-11	私道利用契約書……………	134
1-2-12	借地権譲渡契約書……………	137
1-2-13	土地転貸借契約書……………	140
1-2-14	地代催告兼契約解除通知書……………	144
1-2-15	普通借地権設定契約書（自己借地権設定契約書）……………	146
1-2-16	停止条件付土地賃貸借契約書……………	149

- 1-2-17 地上権設定契約書（借地借家法が適用されない地上権）……151
 1-2-18 農地貸借契約書（農業経営基盤強化促進法による場合）……154

3 建物の賃貸借契約 158

- 1-3-1 建物賃貸借契約書（簡略型）……159
 1-3-2 建物賃貸借契約書（詳細型・連帯保証付）……162
 1-3-3 建物賃貸借契約書（区分所有権）……173
 1-3-4 建物賃貸借契約書（住居兼店舗）……176
 1-3-5 建物賃貸借契約書（店舗・駐車場付スーパーマーケットの
 店舗区画）……180
 1-3-6 建物賃貸借契約書（店舗・譲渡権利付）……188
 1-3-7 定期建物賃貸借（定期借家）契約書……191
 1-3-8 定期借家契約の説明書（事前説明文書）……200
 1-3-9 定期借家契約の終了通知書……203
 1-3-10 取壊予定の建物の賃貸借契約書……205
 1-3-11 一時使用目的の建物賃貸借契約書（仮店舗）（借地借家法が
 適用されない契約関係）……210
 1-3-12 広告看板設置契約書（屋上使用）（借地借家法が適用されな
 い契約関係）……214
 1-3-13 社宅使用契約書（借地借家法が適用されない契約関係）……218
 1-3-14 営業許可契約書（スーパーの区画貸し）（借地借家法の適用
 の有無が微妙な場合）……221
 1-3-15 建物明渡し及び残存動産所有権放棄書（建物明渡しの際の
 必要書類）……225
 1-3-16 鍵の受領証（建物明渡しの際の必要書類）……227
 1-3-17 合意書（建替えに伴う店舗の退去および再入居）……229
 1-3-18 建築予定建物の賃貸借契約書（賃借人の指示による建築予
 定物件の賃貸借）……234
 1-3-19 オフィス利用契約書（借地借家法が適用されない契約関係）
 ……239
 1-3-20 賃料減額の合意書（感染症の流行を原因とするもの）……243
 1-3-21 貸会議室利用申込書……245
 1-3-22 定期建物賃貸借契約書（シェアハウス用）……248

4 不動産の使用貸借契約 256

- 1-4-1 土地使用貸借契約書（基本型）……………256
- 1-4-2 建物使用貸借契約書（基本型）……………259

5 不動産の贈与契約 262

- 1-5-1 宅地贈与契約書……………262
- 1-5-2 建物贈与契約書……………265
- 1-5-3 農地贈与契約書……………267
- 1-5-4 負担付贈与契約書……………269
- 1-5-5 死因贈与契約書……………272

6 土地建物の売買契約 274

- 第三者のためにする契約……………275
- 1-6-1 土地建物売買契約書（住宅ローン特約条項付売買の場合）…279
- 1-6-2 土地建物売買契約書（土地につき実測売買をする場合）…284
- 1-6-3 土地建物売買契約書（空き家の場合）……………288
- 1-6-4 土地建物売買契約書（売買契約時に借家人がいる場合）…292
- 1-6-5 土地建物売買契約書（暴排条項付）……………296
- 1-6-6 土地建物分譲契約書……………302
- 1-6-7 マンション売買契約書（基本型）……………307
- 1-6-8 マンション売買契約書（敷地権が借地権の場合）……………313
- 1-6-9 建物売買契約書（借家人に建物売る場合）……………321
- 1-6-10 建物売買契約書（地主が買い取る場合）……………325
- 1-6-11 借地権付建物売買契約書（借地権付建物売る場合・基本型）……………329
- 1-6-12 借地権付建物売買契約書（自己の土地上の建物を、借地権を設定して売る場合）……………333
- 1-6-13 借地権付建物売買契約書（代諾許可の裁判が必要な場合）…336
- 1-6-14 工場売買契約書……………340
- 1-6-15 基本協定書（等価交換方式）……………343
- 1-6-16 売買契約書（等価交換方式）……………347

7 近隣に関する契約 352

- 1-7-1 通行地役権設定契約書 352
- 1-7-2 私道利用契約書（賃貸借） 355
- 1-7-3 私道利用契約書（使用貸借） 357
- 1-7-4 土地境界確定契約書（簡易型） 359
- 1-7-5 土地境界確定契約書（撤去義務のある場合） 361

第2章 動産に関する契約

1 動産の売買契約 366

- 収入印紙について 366
- 消費者契約法 366
- 2-1-1 動産売買契約書（簡易型） 367
- 2-1-2 動産売買契約書（基本型） 372
- 2-1-3 機械売買契約書 377
- 2-1-4 割賦払機械売買契約書 381

2 動産の賃貸借契約 386

- 2-2-1 動産賃貸借契約書（条項を最小限に絞った簡潔な書式） 386
- 2-2-2 動産賃貸借契約書（2-2-1の条項を文章でまとめたもの） 389
- 2-2-3 機械賃貸借契約書（詳細型） 392
- 2-2-4 自動車賃貸借契約書 398
- 2-2-5 ファイナンス・リース契約書 401

3 動産の使用貸借契約 410

- 2-3-1 使用貸借契約書（簡易型） 410
- 2-3-2 自動車使用貸借契約書 412

4 動産の贈与契約 416

- 2-4-1 自動車贈与契約書 416

2-4-2	定期贈与契約書（孫の養育費）	419
-------	----------------	-----

第3章 債権・有価証券に関する契約

1 債権譲渡契約 424

	個人情報保護法と債権譲渡契約	424
3-1-1	債権譲渡契約書（売買取金）	425
3-1-2	債権譲渡契約書（売掛金）	429
3-1-3	抵当権付債権譲渡契約書	433
3-1-4	請負代金債権譲渡契約書	436
3-1-5	集合債権譲渡契約書	438
3-1-6	質権設定契約書（敷金・保証金）	442
3-1-7	質権設定契約書（定期預金）	445
3-1-8	質権設定契約書（生命保険）	449
3-1-9	免責的債務引受契約書	452
3-1-10	相続債務に関する合意書	454

2 株式譲渡契約 456

3-2-1	株式譲渡契約書（簡易型）	456
3-2-2	株式譲渡契約書（標準型）	459
3-2-3	株式譲渡契約書（詳細型）	463
3-2-4	社員持分売買契約書	469

第4章 金銭消費貸借と担保契約

1 金銭消費貸借契約 478

	金銭消費貸借契約について	478
4-1-1	金銭消費貸借契約書（利息なし・一括払い）	479

4-1-2	金銭消費貸借契約書（利息なし・一括払い・諾成的消費貸借契約）	481
4-1-3	金銭消費貸借契約書（利息あり・元金均等分割払い）	483
4-1-4	金銭消費貸借契約書（利息あり・元利均等分割払い）	486
4-1-5	金銭消費貸借契約書（利息あり・元利均等分割払い・連帯債務）	488
4-1-6	金銭消費貸借契約書（保証人あり・事業用の借入れ以外）	490
4-1-7	金銭消費貸借契約書（保証人あり・事業のための借入れ）	493
4-1-8	金銭消費貸借契約書（手形貸付）	496
4-1-9	抵当権設定金銭消費貸借契約書	498
4-1-10	根抵当権設定金銭消費貸借契約書	501
4-1-11	金銭借用書（借主差入型・利息なし・一括弁済）	504
4-1-12	金銭借用書（共同差入型・利息あり・一括弁済）	505
4-1-13	金銭借用証書（借主保証人共同差入型）	507
4-1-14	借入極度基本契約書	509
4-1-15	金銭準消費貸借契約書	511
4-1-16	諾成的金銭消費貸借契約書	513
4-1-17	変更契約書（すでに締結した契約内容を変更する場合）	515
4-1-18	債務承認並びに債務弁済契約書（リスケジュール型）	517
4-1-19	債務承認並びに債務弁済契約書（リスケジュール兼債務一部免除型）	520
4-1-20	求償金支払契約書	522
4-1-21	債務弁済契約書	524
4-1-22	債務弁済和解書	526

2 抵当権・根抵当権契約

528

抵当権・根抵当権	528
契約にあたって	528
4-2-1 抵当権設定契約書（基本型）	529
4-2-2 根抵当権設定契約書（単独担保）	532
4-2-3 共同根抵当権設定契約書	535

4-2-4	累積式根抵当権設定契約書	538
4-2-5	根抵当権極度額増額契約書	541
4-2-6	根抵当権の被担保債権の範囲変更契約書	543
4-2-7	根抵当権の確定期日変更契約書	545
4-2-8	根抵当権追加設定契約書（追加的共同担保）	547
4-2-9	抵当権の譲渡契約書	550
4-2-10	抵当権の順位の譲渡契約書	553
4-2-11	転抵当権設定契約書	556
4-2-12	根抵当権の譲渡契約書	559
4-2-13	代物弁済予約付抵当権設定契約書	562
4-2-14	建設機械抵当権設定契約書	565
4-2-15	自動車抵当権設定契約書	568

3 動産譲渡担保契約 572

4-3-1	動産譲渡担保契約書	572
4-3-2	集合動産譲渡担保権設定契約書	577

4 仮担保設定契約 582

4-4-1	仮登記担保設定契約書	582
-------	------------	-----

第5章 労働契約

1 労働契約 588

5-1-1	内定通知書	588
5-1-2	誓約書（入社時）	590
5-1-3	身元保証書	592
5-1-4	個人情報 の取扱いに関する同意書	594
5-1-5	誓約書（退職時）	596
5-1-6	労働契約書（一般的な書式）	598
5-1-7	労働契約書（有期雇用労働者）	603
5-1-8	労働契約書（短時間労働者・シフト勤務）	609

5-1-9	労働条件通知書（一般労働者用）	613
5-1-10	労働条件通知書（短時間労働者用）	619
5-1-11	就業規則（一般的な書式）	625
5-1-12	賃金規程	648
5-1-13	退職金規程	659
5-1-14	出向元及び出向先間の出向契約書	663
5-1-15	出向規程	667
5-1-16	出向元、出向先及び出向労働者間の出向協定書	670
5-1-17	テレワーク規程	673
5-1-18	副業・兼業の届出書類	678
5-1-19	定年後再雇用契約書	680
5-1-20	労働者派遣基本契約書	684
5-1-21	労働者派遣契約書	693
5-1-22	労働条件通知書（派遣労働者用；常用、有期雇用型）	697
5-1-23	労働条件通知書（派遣労働者用；日雇型）	703
5-1-24	就業条件明示書	706
5-1-25	海外派遣の場合の労働者派遣契約に関する契約書	716

第6章 商取引・業務委託・経営委任契約

1 継続的売買契約

722

6-1-1	継続的売買基本契約書（最も基本的な書式）	722
6-1-2	継続的商品売買契約書（卸売業者間の取引、売主優位・債権保全重視）	727
6-1-3	売買基本契約書（売主優位、メーカーの販売政策を反映）	734
6-1-4	原料取引基本契約書（製品の原材料仕入を目的とした買主（メーカー）優位、品質保証条項付加）	738
6-1-5	継続的商品供給契約書（買主優位、軽量折りたたみ機の販売店への供給契約、品質保証等の追求）	742
6-1-6	農業取引基本契約書（買主優位、農薬の継続的供給契約）	747

- 6-1-7** 貴金属売買基本契約書（貴金属の継続的供給契約）……………752
- 6-1-8** 部品製造委託売買契約書（買主優位、製造委託型、自動車
部品の売買）……………755

2 委任・委託契約

762

- 6-2-1** 商品寄託・配送業務等委託契約書……………762
- 6-2-2** 商品販売委託（代理商）契約書……………766
- 6-2-3** 商品販売委託（問屋）契約書……………769
- 6-2-4** 動産売買委託契約書……………772
- 6-2-5** 管理業務委託契約書……………775
- 6-2-6** 経理事務等委託契約書……………778
- 6-2-7** 市場調査業務委託契約書……………780
- 6-2-8** 製造・開発業務委託契約書……………783
- 6-2-9** 加工業務委託契約書……………786
- 6-2-10** 講師業務委託契約書……………789
- 6-2-11** 編集業務委託契約書……………792
- 6-2-12** 清掃業務委託契約書……………794
- 6-2-13** 絵画寄託契約書……………796
- 6-2-14** 物品の寄託に関する契約書……………798
- 6-2-15** 警備業務委託契約書……………800
- 6-2-16** 顧問契約書……………802
- 6-2-17** 法律顧問契約書……………805
- 6-2-18** 研修業務委託契約書……………807

3 経営委任契約

810

- 6-3-1** 経営委任契約書（経営管理契約）……………810
- 6-3-2** 経営委任契約書（狭義の経営委任契約）……………814
- 6-3-3** 劇場経営委任契約書……………818
- 6-3-4** 市場店舗経営委任契約書……………821
- 6-3-5** ホテル運営委任契約書……………824
- 6-3-6** 食堂経営委任契約書……………828
- 6-3-7** 会社経営委任に関する覚書……………834
- 6-3-8** コンサルタント業務委任契約書……………837

4 請負契約 840

6-4-1	建築工事請負契約書	840
6-4-2	内装工事請負契約書	847
6-4-3	土地造成工事請負契約書	851
6-4-4	製造委託契約書（請負者が原材料等を調達する場合）	857
6-4-5	製造委託契約書（委託者が原材料等を調達する場合）	861
6-4-6	OA 機器保守契約書	867
6-4-7	エレベーター保守契約書	873
6-4-8	清掃作業契約書	877
6-4-9	講演契約書	882
6-4-10	商品運送契約書	885
6-4-11	標準引越運送約款	888
6-4-12	洋服製造契約書	899
6-4-13	工事下請契約書	902

5 商取引開始から終了まで 908

6-5-1	特約店契約書	908
6-5-2	契約上の地位の譲渡についての三者間契約書	912
6-5-3	特約店契約終了の覚書	915
6-5-4	常備販売契約書	918
6-5-5	代理店契約書	921
6-5-6	フランチャイズ契約書	925

6 企業提携に関する契約 932

6-6-1	製作物供給契約書	932
6-6-2	販売業務委託契約書	937
6-6-3	継続的商品取引契約書	942
6-6-4	OEM 基本契約書	946
6-6-5	特許権実施許諾契約書	952
6-6-6	情報提供業務委託契約書	959
6-6-7	共同開発契約書	962
6-6-8	業務提携契約書	970

6-6-9	研究開発委託契約書	975
-------	-----------	-----

7 電子商取引に関する契約 984

6-7-1	インターネットモール出店規約	984
6-7-2	インターネットモール利用規約	999
6-7-3	インターネット広告掲載契約書（サイト運営者に有利な契約）	1006
6-7-4	特定商取引法に基づく表示（通信販売）	1011
6-7-5	スマートフォンアプリケーション制作業務委託契約書	1017
6-7-6	ホームページ制作・保守契約書	1023
6-7-7	プライバシー・ポリシー	1029
6-7-8	オンラインショップ利用規約（物販）	1035
6-7-9	オンラインサービス利用規約（役務提供）	1041
6-7-10	電子契約の締結方法に関する基本合意書	1048
6-7-11	秘密保持契約書（電子契約）	1052

8 国際間の売買契約 1056

6-8-1	売買基本契約書（国際間取引用）	1056
-------	-----------------	------

第7章 企業再編に関する契約

1 合併契約 1064

7-1-1	合併契約書	1064
7-1-2	合併契約書（簡易合併）	1069
7-1-3	合併契約書（100%子会社との略式合併）	1072

2 事業譲渡契約 1076

7-2-1	事業譲渡契約書（全部譲渡）	1076
7-2-2	事業譲渡契約書（一部譲渡・簡易型）	1080
7-2-3	事業譲渡契約書（一部譲渡・詳細型）	1083
7-2-4	事業譲渡契約書（クリニック事業譲渡）	1096

3 M&A関係契約 1104

- 7-3-1 共同株式移転計画書……………1104
- 7-3-2 吸収分割契約書……………1108
- 7-3-3 新設分割計画書……………1112

第8章 知的財産権に関する契約

1 知的財産権に関する契約 1118

- 8-1-1 商標専用使用権設定契約書……………1118
- 8-1-2 商標使用権許諾契約書……………1122
- 8-1-3 商標権譲渡契約書……………1126
- 8-1-4 特許専用実施権設定契約書……………1128
- 8-1-5 特許通常実施権相互許諾契約書……………1133
- 8-1-6 職務発明に関する特許権の譲渡契約書……………1136
- 8-1-7 実用新案通常実施権設定契約書……………1139
- 8-1-8 意匠専用実施権設定契約書……………1142
- 8-1-9 ソフトウェア開発委託契約書……………1146
- 8-1-10 出版契約書……………1150
- 8-1-11 キャラクター使用許諾契約書……………1154
- 8-1-12 技術共同開発契約書……………1158
- 8-1-13 ソフトウェア開発ライセンス契約書……………1162

第9章 相続・親族に関する契約

1 相続に関する契約 1172

- 9-1-1 遺産分割協議書（配偶者居住権なし）……………1172
- 9-1-2 遺産分割協議書（配偶者居住権あり）……………1175
- 9-1-3 遺産分割協議書（一部分割）……………1177

9-1-4	遺産分割協議書（一部預金払戻し済みの場合）	1179
9-1-5	合意書（遺留分）	1181
9-1-6	合意書（寄与分）	1183
9-1-7	合意書（特別寄与分）	1185

2 親族に関する契約 1188

9-2-1	夫婦財産契約書	1188
9-2-2	離婚協議書	1191
9-2-3	家族信託	1195
9-2-4	贈与契約書	1200

第10章 後見・介護等に関する契約

1 成年後見に関する契約 1204

10-1-1	任意後見契約公正証書	1204
10-1-2	複数任意後見人選任契約公正証書	1212

2 介護等に関する契約 1218

10-2-1	有料老人ホーム入居契約書（住宅型・前払方式）	1218
10-2-2	見守り契約	1235
10-2-3	財産管理契約	1238
10-2-4	死後事務委任契約	1243

第11章 その他

1 近隣紛争に関する契約 1250

11-1-1	漏水被害に関する示談書	1250
11-1-2	日照権侵害についての合意書	1252

2	交通事故に関する契約	1254
11-2-1	示談書	1254
3	信託に関する契約	1256
11-3-1	遺言信託公正証書	1256
11-3-2	不動産管理処分自己信託設定書	1261
11-3-3	預金信託契約書	1264
4	調査に関する契約	1268
11-4-1	重要事項説明書	1268
11-4-2	調査委託契約書	1272
11-4-3	秘密保持契約書	1276
5	投資に関する契約	1280
11-5-1	組合契約書	1280
6	支配人の選任に関する契約	1296
11-6-1	支配人選任契約書	1296

個人情報の保護について

【個人情報保護法の適用範囲・対象】

顧客や従業員の個人情報（氏名・電話番号・住所等）を紙面やパソコンで名簿化して事業に活用しているすべての事業者は、個人情報保護法のルールに沿った個人情報の取扱いが求められます。

【契約締結等に伴う利用目的の「明示」】

個人情報保護法では、事業者が契約の締結等に伴い、本人から直接、契約書その他の書面（電磁的記録を含む）に記載された個人情報を取得する場合には、原則として、あらかじめその個人情報の利用目的を「明示」することが必要とされています（同法18条2項）。

「明示」の方法としては、①利用目的を契約書に記載しておく方法、②利用目的を別紙に記載して交付する方法等が考えられますが、いずれの場合も利用目的を本人が実際に認識できるよう留意することが望ましいとされています。

なお、取得の状況から見て個人情報の利用目的が明らかであると認められる場合（同法18条4項4号）等には、例外的に「明示」等は不要とされています。

【その他の規律】

個人情報保護法では、以上のほか、①個人情報の利用目的の特定、目的外利用の制限（同法15条、16条）、不適正な利用の禁止（同法16条の2※）、②個人情報の適正な取得（同法17条）、③個人データの正確性の確保、安全管理措置（同法19条～22条、22条の2※）、④個人データの第三者提供の制限等（同法23条～26条、26条の2※）、⑤保有個人データの開示等の請求等（同法27条～34条）などについても定めています。

※個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律（令和2年法第44号）により新設された条項です。これらの条項は、一部の例外を除いて令和4年4月1日より施行される予定です。

反社会的勢力排除条項について

【反社会的勢力排除条項】

近年、反社会的勢力排除の要請が高まっていることを受け、契約書においても、反社会的勢力の排除条項を設けることが増えてきています。特に企業防衛の観点からも、規定を設けることが望ましいでしょう。

第**条（反社会的勢力との関係排除）

- 1 甲及び乙は、現在及び将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、確約する。
 - (1) 暴力団
 - (2) 暴力団構成員・準構成員
 - (3) 暴力団関係企業
 - (4) その他、反社会的な行為により利益を得ることを目的とする個人又は団体及びその構成員
- 2 甲又は乙は、相手方が前項各号の一に該当する場合には、何らの催告を要することなく、本契約を解除することができる。
- 3 甲又は乙が前項の規定により契約を解除した場合には、解除した当事者は、それにより相手方に生じた損害の一切について賠償する義務を負わず、相手方は、解除した当事者に生じた損害をすべて賠償する責めに任ずる。

【暴力団排除条例を想定した条項例】

たとえば東京都の東京都暴力団排除条例では、①契約締結時に相手方・代理人・媒介者が暴力団関係者でないことを確認すべき努力義務（同条例18条1項）、②相手方や代理媒介する者が暴力団関係者であることが判明した場合には、無催告で契約を解除することができる旨の特約（いわゆる暴力団排除条項）を契約に定めるべき努力義務（同条2項）、③暴力団員に対する名義貸し

の禁止（同条例25条2項）が定められており、その他不動産の譲渡・貸付けの契約については、さらに、④契約の目的物である不動産を暴力団事務所の用に供するものではないことを契約締結時に借主等に確認すべき努力義務（同条例19条1項）、⑤契約の目的不動産を暴力団事務所の用に供すること等を禁止し、そのような事態が判明した場合には無催告で契約の解除等ができる旨の特約を契約に定めるべき努力義務（同条2項）も定められています。

普通借地権設定契約書の例

甲：借地権設定者

乙：借地権者

第**条（反社会的勢力との関係排除）

- 1 乙は、甲に対し、次の各号に掲げる内容を表明し、保証する。
 - (1) 乙又はその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準じる者をいう。以下同じ。）、支配株主その他経営に実質的に関与する者が、現在及び将来にわたって、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準じる者又はその構成員その他の反社会的勢力に該当せず、また反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を持たないこと
 - (2) 自ら又は第三者を利用して、現在及び将来にわたって、次の行為をしないこと
 - ア 暴力的な要求行為
 - イ 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - ウ 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - エ 風説を流布し、偽計を用い、又は威力を用いて、甲の信用を毀損し、又は甲の業務を妨害する行為
 - オ その他、アないしエに準ずる行為
 - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結をするものではないこと
- 2 乙は、本件土地の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点の用に供すること
 - (2) 本件土地を反社会的勢力に占有させ、又は本件土地上に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
 - (3) 本件土地又は本件土地の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、甲、甲の関係者、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
- 3 甲は、次の各号に掲げる場合には、何らの催告なく、また自己の債務の弁済を提供することなく、直ちに本契約を解除することができる。
- (1) 乙について、第1項の表明・保証に反する内容が判明したとき
 - (2) 乙が、前項に違反したとき
- 4 前項に基づき、甲が本契約を解除した場合、甲は、乙に対し、解除によって生じた損害の賠償を請求することができる。乙は、前項の解除によって損害が生じた場合でも、甲に対し、何ら請求をなし得ないものとする。

反社会的勢力が経営を支配している、反社会的勢力が経営に実質的に関与している、反社会的勢力に資金提供・便宜供与している、反社会的勢力と密接な親交がある等の事情がある場合には、反社会的勢力との間に「社会的に非難されるべき関係」があるということになります。

一方で、反社会的勢力に該当することの証明は必ずしも容易ではありません。そこで、条項例第1項第2号のような行為要件を設けておくことが一般的です。

また、条項例第4項では、反社会的勢力排除条項に対する違反について規定しています。同条項に対する違反は、借地権者（乙）の債務不履行とほぼ同視できると思われますので、借地権設定者（甲）から借地権者（乙）に対して損害賠償請求ができること、借地権者（乙）から借地権設定者（甲）に対して損害賠償請求ができないことは、いずれも当然とも思われますが、明示的に規定しておくほうが望ましいと思われます。

独占禁止法について

私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（以下、「独占禁止法」という）は、公正かつ自由な競争を促進し、事業者が自主的な判断で自由に活動できるようにするべく、①私的独占（3条）、②不当な取引制限（3条）、③不公正な取引方法（19条）の各禁止などを定めています。これらのうち最も問題になることが多いのは、不公正な取引方法（③）です。

不公正な取引方法とは、独占禁止法2条9項1号ないし5号で定められた行為、および同法2条9項6号のいずれかに該当する行為であって、公正な競争を阻害するおそれがあるもののうち、公正取引委員会が指定するものをいいます（同法2条9項）。前者の2条9項1号ないし5号の行為は課徴金の対象ですが（同法20条の2ないし6）、後者の2条9項6号の行為は課徴金の対象ではありません。

公正取引委員会の指定には、すべての業種に適用される一般指定と、特定の事業者・業界を対象とする特殊指定があり、前者の一般指定として、不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号。以下、「告示」という）が、また、後者の特殊指定として、大規模小売業者による納入業者との取引に関する指定、特定荷主が物品の運送または保管を委託する場合の指定、新聞業に対する指定の3つが、それぞれ定められています。

独占禁止法2条9項1号ないし5号で定められた行為である不公正な取引方法には、Ⅰ共同の取引拒絶、Ⅱ差別対価、Ⅲ不当廉売、Ⅳ再販売価格の拘束、Ⅴ優越的地位の濫用があります。

他方、告示による不公正な取引方法には、i共同の取引拒絶、iiその他の取引拒絶、iii差別対価、iv取引条件等の差別取扱い、v事業者団体における差別取扱い等、vi不当廉売、vii不当高価購入、viiiぎまんの顧客誘引、ix不当な利益による顧客誘引、x抱合せ販売等、xi排他条件付取引、xii拘束条件付取引、xiii取引の相手方の役員選任への不当干渉、xiv競争者に対する取引妨害、xv競争会社に対する内部干渉があります。

これらの不公正な取引方法は、気づかないまま契約書に定めてしまう場合も多く、契約書の作成にあたり留意する必要があります。

インボイス制度について

令和5年10月1日より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始されました。これにより、買手は、売手から適格請求書の交付を受けなければ仕入税額控除を受けられなくなります。適格請求書には、①適格請求書発行事業者の氏名または名称および登録番号、②課税資産の譲渡等を行った年月日、③課税資産の譲渡等に係る資産または役務の内容（課税資産の譲渡等が軽減対象課税資産の譲渡等である場合には、資産の内容および軽減対象課税資産の譲渡等である旨）、④課税資産の譲渡等の税抜価額または税込価額を税率ごとに区分して合計した金額および適用税率、⑤税率ごとに区分した消費税額等、⑥書類の交付を受ける事業者の氏名または名称を、記載する必要があります。ただし、これらは、一つの書類にすべてが記載されている必要はなく、複数の書類で記載事項を満たしていれば足ります。

請求書や領収書を交付する取引の場合には、それらに適格請求書の必要事項を記載すれば足りますので、既存の契約書の記載を変更する必要は少ないでしょう。

しかし、賃貸借契約のように契約書に基づき代金決済が行われていた取引の場合には、①売手の登録番号の記載はなく、④適用税率と税額、⑤消費税額等の適格請求書に必要な事項が欠けている場合があります。そこで、インボイス制度開始後、新たに賃貸借契約を締結する場合は、上記①登録番号、④適用税率と税額、および⑤消費税等を契約書に記載し、②課税資産の譲渡等の年月日については、振込金受取書や口座振替を行う預金通帳を保存する必要があります。また、既存の契約の場合は、上記①登録番号、④適用税率と金額、⑤消費税等を、別途賃借人に通知する必要があります。

このようにインボイス制度の開始により、請求書や領収書の記載だけでなく、契約書の記載に変更が必要な場合があります。

【インボイス制度の契約書例】

必要的記載事項

- ① インボイス発行事業者の氏名または名称および登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象か否か）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜または税込）および適用税率、税率ごとに区分した消費税額

建物賃貸借契約書

第〇条（賃貸借の合意）

甲は、乙に対し、次条以下に定める条件により、後記記載の③建物（以下、本条において「本件建物」という。）を賃貸し、乙はこれを賃借した。

第〇条（賃料）

賃料は1か月④金22万円税込み（消費税率10%、うち消費税2万円）とし、…

②令和 年 月 日

賃貸人（甲）（①登録番号：T・・・

住所

氏名

印

賃借人（乙）住所

氏名

印

※賃借人は、②取引日を明らかにするため、振込金受取書や口座振替を行う預金通帳を保存する必要があります。

第 1 章

不動産に関する契約

- 1 土地の売買契約
- 2 土地の賃貸借契約
- 3 建物の賃貸借契約
- 4 不動産の使用貸借契約
- 5 不動産の贈与契約
- 6 土地建物の売買契約
- 7 近隣に関する契約

1 土地の売買契約

□ 別紙物件目録 1-1

物件の表示

所 在 **区**町**丁目
地 番 **番**
地 目 **
地 積 **. ** m²

※登録簿（全部事項証明書）記載のとおりに書いてください。

1-1-1

土地売買予約契約書

土地売買予約契約書^(注1)

売主****（以下、「甲」という。）と、買主****（以下、「乙」という。）は、別紙物件目録**1-1**記載の土地（以下、「本件土地」という。）につき、本日、下記の約定で土地売買予約契約を締結する。

第1条（売買予約）

甲は、その所有する本件土地を乙に売り渡すにつき、次条以下の約定で売買の予約をすることを約し、乙はこれを承諾した。

第2条（契約面積）

本予約に係る土地は登記簿記載の表示によるものとし、地積については、登記簿記載の地積に基づいて算出したものとする。

第3条（売買代金）

本予約に係る土地の代金は、金****円とする。

第4条（予約完結権）

- 1 乙は、令和**年**月**日まで売買完結の意思表示をすることができる。
- 2 乙は、やむを得ず前項に定める期限までに売買契約を締結できないときは、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。ただし、書面による甲の承諾を得られない

ときは、本予約は失効する。

第5条（登記手続等）

- 1 乙が前条第1項の意思表示をしたときは、甲乙間に本件土地の売買契約が成立し、甲は乙に対し、乙の指定した日時に、第2項の売買代金の支払いと引換えに本件土地について乙の所有権移転登記手続をしなければならない。
- 2 乙は、甲に対し前項の登記手続と引換えに、第3条の売買代金を支払う。

第6条（仮登記請求権）（注2・3）

甲は、乙が行う本予約による所有権移転請求権の仮登記手続に協力しなければならない。

第7条（登記費用）

本予約に関する費用、第5条第1項及び前条の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙各自1通を保持する。

令和 年 月 日

甲（売主） 住所
氏名 ㊟

乙（買主） 住所
氏名 ㊟

（注1） 買主のみが予約完結権を有する場合の契約書式例です。

（注2） 予約上の権利を保全するための規定です。所有権移転の仮登記をあらかじめしておく、順位保全効がありますので、仮登記後に第三者が所有権移転登記をしたとしても、仮登記を訴訟によって本登記に改めれば先に仮登記した売買による所有権移転が優先します。

（注3） 予約完結権は、これを行使できることを知ったときから5年、行使することができるときから10年で消滅時効にかかります。

土地売買契約書

(底地の売買)

土地売買契約書

売主****を甲とし、買主****を乙として、別紙物件目録1-1記載の土地（以下、「本件土地」という。）につき、本日、下記のとおり売買契約を締結した。

第1条（売買契約等）

- 1 甲は、本件土地を金****円で売り渡し、乙はこれを買受けた。
- 2 乙は、甲に対し、本件土地の引渡し及び所有権移転登記手続を行うことと引換えに、前項の代金を支払う。
- 3 前項の所有権移転登記手続は、令和****年**月**日までに行う。
- 4 本件土地の所有権は、同土地の売買代金支払時に移転するものとする。
- 5 甲は、自己の責任と負担において、所有権移転の時期までに本件土地に設定された抵当権及び根抵当権その他名目形式の如何を問わず買主の完全なる権利の行使を阻害する一切の負担（ただし、同土地上の借地権を除く。）を除去若しくは抹消し、又は除去若しくは抹消に必要な書類をすべて乙に交付するものとする。

第2条（契約面積）^(注1)

本件土地の売買は、登記簿面積により、現状のまま借地権の制限がある底地として売買するものとし、登記簿上の面積と実測面積に差異が生じた場合といえども売買代金の精算は行わない。

第3条（同上）

本件土地上の借地権者及びその占有面積（※賃貸借契約の記載による）は、次のとおりとする。

- (1) **** **.*** m²
- (2) **** **.*** m²



土地の売買

土地の賃貸借

建物の賃貸借

不動産の使用貸借

不動産の贈与

土地建物の売買

近隣

(3) **** **.*m²

第4条 (賃貸借契約の承継)

1 甲は、乙に対し、第1条第3項の期限までに、甲と前条に定める借地人間の賃貸借契約書を引き渡す。

2 甲が借地人より受領した保証金の返還債務は、乙が引き受ける。^(注2)

第5条 (租税公課)

本件土地に賦課される固定資産税・都市計画税・管理費その他の負担金については、同土地の引渡日の前日までの分を甲、引渡日以降の分を乙の負担とし、引渡日において精算する。また、固定資産税・都市計画税の起算日は、令和**年1月1日とするが、固定資産税納税通知書が甲へ未到達の場合には精算金を算出するための税額は、令和〇〇年分(※前年度分)を使用することとする。また、令和〇〇年分と令和**年分との税額に差異が生じたとしても、精算は行わない。

第6条 (収入印紙の負担)

本契約書に貼付する収入印紙は甲乙が折半して負担する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙各自1通を保持する。

令和 年 月 日

甲 (売主) 住所
氏名 (印)

乙 (買主) 住所
氏名 (印)

(注1) 売買対象の土地に借地権の負担があることを明確にし、後のトラブルを防止することを目的とする規定です。

(注2) 保証金返還義務については、借地人との関係では新所有者(本件では乙)が引き継ぐこととなりますので、甲乙間でもそのことを確認し、無用の争いを避けるために記載しています。

土地売買契約書

(一筆の土地の一部の売買)

土地の売買

土地の賃貸借

建物の賃貸借

不動産の
使用貸借

不動産の贈与

土地建物の
売買

近隣

土地売買契約書

売主****（以下、「甲」という。）と、買主****（以下、「乙」という。）は、別紙物件目録**1-1**記載の土地につき、本日下記のとおり売買契約を締結した。

第1条（売買契約等）

甲は、本日、別紙物件目録**1-1**記載の土地のうち、別紙図面（略）のア、イ、ウ、エ、アの点を順次直線で結んだ範囲の土地（以下、「本件土地」という。）^(注1)を金****円で売り渡し、乙はこれを買受けた。

第2条（分筆登記手続等）^(注2)

- 1 甲は、令和**年**月**日までに、別紙物件目録**1-1**記載の土地を分筆の上、乙に対し、本件土地の所有権移転登記手続をなす。
- 2 前項の分筆に要する費用は、甲の負担とする。

第3条（同時履行）

乙は、甲に対し、前条第1項の登記手続と引換えに第1条の代金を支払う。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙各自1通を保持する。

令和 年 月 日

甲（売主） 住所
氏名

印



乙（買主） 住所
氏名

㊦

土地の売買

土地の賃貸借

建物の賃貸借

不動産の
使用貸借

不動産の贈与

土地建物の
売買

近隣

- (注1) 土地の一筆の一部の売買においては売買対象を正確に特定する必要があります。「別紙図面の斜線部分」という特定の方法もありますが、斜線がかかっていない隅の部分なども生じてしまうため、このような表記方法をとっています。
- (注2) 土地の対抗要件は登記ですので、分筆登記したうえで所有権移転登記を受ける必要があります。